



BOLETÍN OFICIAL

DE LA PROVINCIA DE GUADALAJARA



Administración: Excm. Diputación Provincial.
Pza. Moreno, N.º 10.



Edita: DIPUTACIÓN PROVINCIAL

BOP de Guadalajara, nº. 93, fecha: viernes, 16 de Mayo de 2025

AYUNTAMIENTOS

AYUNTAMIENTO DE ZARZUELA DE JADRAQUE

APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA ORDENANZA DE EDIFICACIÓN

Acuerdo del Pleno de fecha 24/03/2025 de la entidad de Zarzuela de Jadraque por el que se aprueba definitivamente la Ordenanza de Edificación.

Al no haberse presentado alegaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de este Ayuntamiento, adoptado en fecha 24/03/2025, sobre aprobación de la Ordenanza de Edificación, cuyo texto íntegro se hace público, en cumplimiento del artículo 17.4 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

ORDENANZA DE LA EDIFICACIÓN DE ZARZUELA DE JADRAQUE

ARTÍCULO 1. OBJETO.

No disponiendo el municipio de Zarzuela de Jadraque de normativa urbanística propia, el objeto de estas Ordenanzas es la definición de las normas de edificación en el suelo urbano, complementarias de las contenidas en las normas subsidiarias provinciales, así como en las demás figuras de planeamiento y edificación actualmente vigentes y de aplicación, con el fin de buscar la homogeneidad de las edificaciones, así como conseguir que se respeten las características dominantes de la arquitectura negra en este municipio.

Se refieren fundamentalmente a los aspectos estéticos, esbozados en las normas provinciales, en este caso adaptados a las características propias de este municipio.

Así mismo se refieren a aspectos como definición de obra mayor y menor, medios auxiliares de la edificación, ocupación de vía pública, etc.



ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Las presentes normas serán de aplicación en el suelo urbano del municipio de Zarzuela de Jadraque, en todo lo que se refiere a las obras de edificación y de otra naturaleza y que tengan incidencia en el aspecto morfológico o estético de la trama urbana.

ARTÍCULO 3. TIPOS DE OBRA.

Obra mayor.

Serán obras mayores, de acuerdo a la Ley de Ordenación de la Edificación, tendrán consideración de edificación y requerirán un proyecto, según lo establecido en el artículo 4 de esa Ley, las siguientes obras:

- a. Obras de edificación de nueva construcción, excepto las de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.
- b. Obras de ampliación, modificación o reforma o rehabilitación, que alteren la configuración arquitectónica de los edificios.
- c. Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico.

Y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.

Obra menor

Además de las indicadas en el artículo 29 de las normas subsidiarias provinciales, se consideran obra menor y no requerirán un proyecto, según lo establecido en el artículo 2.2 a) de la Ley de Ordenación de la Edificación, las siguientes obras:

Obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.

A los efectos de estas normas, serán obra menor:

Construcciones de pequeños casillos, o pequeños edificios como trasteros, almacenes, etc., con un fondo edificable inferior a 4 m y una superficie construida máxima de 30 m².

Los vallados de fincas.

Estas pequeñas edificaciones y vallados requerirán, para la obtención de la licencia, la presentación de una memoria valorada con la definición de materiales y acabados, así como un croquis de las mismas.

ARTÍCULO 4. ANDAMIOS MATERIALES AUXILIARES Y OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA.



Los andamios se dotarán de las protecciones necesarias para evitar que los materiales y herramientas de trabajo puedan caer a la calle, en la que se colocarán las señales de precaución que en cada caso sean convenientes.

El andamiaje que ocupe la vía pública se ubicará en la misma el tiempo imprescindible para la ejecución de los trabajos, debiendo ser retirados, dichos andamiajes, en el momento de la finalización de la unidad de obra para la que fueron instalados. Igualmente deben ser retirados en el caso de la paralización de las obras por un tiempo superior a treinta días naturales, cualquiera que sea su motivación.

Los escombros depositados en la vía pública, no deberán de ninguna manera el entorpecimiento, la circulación de vehículos o viandantes, En cualquier caso los elementos de recogida no podrán permanecer en la vía pública, una vez llenos, por más de dos días.

En el caso de paralización de las obras necesidad por actividades municipales o festivas se retirarán de la vía pública en el plazo establecido por el Ayuntamiento.

ARTÍCULO 5. DETERMINACIONES ESTÉTICAS.

Zarzuela de Jadraque se encuentra dentro de la zona de la Arquitectura Negra, debiendo conservarse este carácter tradicional en el casco antiguo, por lo que procederá la denegación de licencia a toda clase de obras que atenten o perturben el carácter ambiental e introduzcan estilos, elementos o materiales extraños e impropios.

Las nuevas construcciones adoptarán el estilo arquitectónico que esté en línea con el existente en el casco antiguo, respetando los materiales y formas de las edificaciones existentes.

ARTÍCULO 6. CONDICIONES URBANÍSTICAS

Retranqueos: 0m a linderos y calle. En caso de sacar luces, los retranqueos mínimos serán de 2,00m.

Altura reguladora: 2 plantas o máximo de 8 metros a cara inferior del alero.

Ocupación: Se permite la ocupación del 100% del solar.

Para poder edificar. Las parcelas tienen que tener la consideración de solar, o compromiso del promotor a realizar las obras necesarias antes de la finalización de la obra, para que la parcela tenga la consideración de solar (calle asfaltada y servicios de agua, luz y saneamiento)

Fondo máximo edificable: 25 metros. Contará desde la fachada de la edificación, en caso de ser aislada, en caso de ser edificación alineada a vial, contará desde la vía pública.

En las solicitudes de licencia para obras de reforma o ampliación de construcciones



existente que no cumplan las características que señalan estas normas, se tendrán que incluir las de adaptación a las mismas. (Casos de fachadas de ladrillo visto, cubiertas de fibrocemento, etc.).

Fachadas:

La composición de fachada será plana con huecos conservando en lo posible las proporciones y formas de la zona, con muros preferentemente de fábrica de mampostería vista de lajas de pizarra.

Se admiten los acabados en yeso, revocos de cemento y de morteros de cal, lisos, así como en enfoscado pintado, siempre en los tonos terrosos característicos de la zona. Los colores admitidos según el RAL, son 1017, 1034, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2008, 2009, 2010 y 2011

Se prohíben expresamente el ladrillo visto, el bloque de hormigón visto y los revestimientos cerámicos.

Las medianerías y los cerramientos de parcela se tratarán como fachadas, utilizando los mismos materiales, autorizándose los cerramientos con zócalo y con cerrajería y seto vertical.

Cubiertas:

Las cubiertas serán inclinadas, con faldones en un solo plano, sin antepechos, con aleros volados de tipo tradicional, con pendiente no superior al 45% y no menor del 20%, pudiéndose admitirse cubierta plana en zonas no visibles desde el exterior.

Como material de cubrición se utilizará preferentemente la pizarra del lugar, la teja cerámica curva y paneles sándwich imitación teja curva o pizarra, en colores marrones, negros o rojizos.

En edificios de nueva construcción se admite la utilización de materiales que tengan textura y color similares a los de la pizarra y de la teja cerámica curva vieja.

En edificios industriales o auxiliares se admite la cubierta de chapa en tonos negros, marrones o rojizos.

Carpintería y cerrajería:

La carpintería en huecos de fachada será preferentemente de madera o de aluminio o PVC imitación madera, evitándose los tonos claros.

Se prohíbe expresamente el aluminio natural y el anodizado.

Los balcones y rejas serán de hierro forjado o similar, de diseños tradicionales en la zona.

ARTÍCULO 7. CONSERVACIÓN DE BIENES

Los propietarios de terrenos, construcciones o edificios tienen el deber de



manteneros en condiciones de seguridad, ornato público y decoro, debiendo realizar los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantenerlos en condiciones de habitabilidad y utilización, garantizando la seguridad en la vía pública.

ARTÍCULO 8. CERRAMIENTO DE SOLARES Y FINCAS.

Los solares no edificados en el casco antiguo deberán ser cerrados con una cerca de material resistente de dos metros de altura, de las características señaladas en el artículo 5 de las presentes normas, admitiéndose eventualmente y con carácter provisional el cerramiento ligero en solares pendientes de edificación.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigor una vez publicado completamente su texto en el Boletín Oficial de la Provincia, y haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, por remisión al artículo 70.2 de la citada Ley.”

Contra el presente acuerdo se interpondrá recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa.

ESTA ORDENANZA ANULA LAS ANTERIORES

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer por los interesados recurso contencioso-administrativo, en el plazo de dos meses contados a partir del día siguiente al de la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, ante el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha.

En Zarzuela de Jadraque, a 14 de mayo de 2025. Fdo. el Alcalde, Miguel Ángel Moreno Casas.

Sede electrónica: <https://boletin.dguadalajara.es/boletin/validacion/validar-documento.php>

Cod. Verificación: 5827e9ff94e2ca92f9ff834d30b679d664becf41